Foh Chong & Sons Sdn Bhd lwn Pentadbir Tanah Daerah, Johor Baru dan satu lagi rujukan

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BARU) — RUJUKAN TANAH NO 15–347 TAHUN 1996 DAN NO 15–384 TAHUN 1996

MOKHTAR SIDIN HMR

11 MAC 2005

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Bantahan terhadap pampasan — Prinsip-prinsip pengiraan nilai tanah

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Cara-cara penilaian — Perbandingan laporan penilaian — Penggunaan kadar sebenar transaksi perbandingan untuk menunjukkan kadar nilai 'willing seller' dan 'willing buyer' bagi mendapatkan kadar nilai pasaran semasa tanah

Undang-Undang Tanah — Pengambilan tanah — Pampasan — Prinsip-prinsip untuk memberikan pampasan kepada pengambilan tanah — Pengertian 'harga pasaran'

Kedua-dua rujukan ini telah dibicarakan sekali kerana ia melibatkan pengambilan balik tanah yang sama. Tanah terlibat yang diambil balik adalah merupakan empat bidang tanah di Johor Bahru. Di dalam Rujukan No 15–347–96 pemohon ialah Foh Chong & Sons Sdn Bhd ('pemohon pertama') iaitu pemilik berdaftar tanah terlibat. Pemohon dalam rujukan kedua ialah Prolink Development Sdn Bhd ('pemohon kedua') iaitu pihak kepada siapa tanah terlibat telah diberikan untuk dimajukan. Siasatan telah dijalankan oleh responden yang telah memutuskan untuk memberi pampasan sejumlah RM7,423,866 termasuk bayaran sejumlah RM 100,609.08 bagi pemegang Ismen. Pemohon pertama tidak berpuas-hati di atas pampasan yang telah diberikan itu atas alasan ia adalah lebih rendah dari kadar nilai pasaran semasa. Pemohon pertama memohon pampasan dinaikkan daripada RM7,424,000 kepada RM15,451,004.30 iaitu tambahan sebanyak RM8,027,004.30. Pemohon pertama menyatakan penambahan ini berlaku kerana penilai pemohon telah menilai Lot 1989 pada kadar RM10 satu kaki persegi manakala bagi lot-lot 1990, 1991 dan 1992 penilai pemohon telah menilainya pada kadar RM8.50 satu kaki persegi. Pemohon kedua pula memohon di atas alasan bahawa pampasan yang telah diberikan oleh responden adalah tinggi. Semua pihak telah mengemukakan laporan nilaian masing-masing. Peguam pemohon pertama telah berhujah bahawa pampasan yang diberi oleh responden perlu dinaikkan atas alasan tanah terlibat berada di kawasan yang aktif dibangunkan. Tanah terlibat juga mempunyai laluan terus ke Lebuhraya Skudai dan Pasir Gudang. Tanah terlibat juga dikatakan oleh penilai pemohon pertama mempunyai potensi pembangunan dan adalah menjadi hasrat pemohon pertama yang tanah terlibat dijadikan 'bank tanah'. Pemohon pertama juga menyatakan memang hasratnya untuk membangunkan tanah terlibat itu sendiri apabila sampai masa yang sesuai memandangkan semua infrastruktur persekitaran telah sedia ada.

Diputuskan, menolak pemohonan pemohon pertama dan mengekalkan pampasan yang telah diberikan oleh responden dengan tiada perintah ke atas kos:

(1) Prinsip-prinsip untuk memberikan pampasan kepada pengambilan-pengambilan tanah terdapat di dalam Jadual Pertama kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) di mana dinyatakan bahawa pampasan hendaklah mengikut harga pasaran (market value) tanah tersebut semasa tanah itu digazetkan untuk diambil. Pengertian harga pasaran ini telah dihuraikan dengan panjang lebar di dalam kes *Ng Tiou Hong v Collector of Land Revenue Gombak* [1984] 2 MLJ 35 (lihat perenggan 1).

(2) Dari perbandingan-perbandingan yang telah dikemukakan di dalam laporan nilaian pemohon pertama tidak ada mana-mana perbandingan di mana transaksinya mencapai kadar nilai RM8.50 satu kaki persegi. Transaksi yang paling tinggi (sebelum penyelarasan dibuat) ialah RM5 satu kaki persegi di mana selepas penyelarasan dibuat kadar nilainya hanyalah RM6 satu kaki persegi. Dengan itu tidak ada asas untuk pemohon pertama memohon pampasan pada kadar nilai RM10 satu kaki persegi bagi Lot 1989 dan RM8.50 satu kaki persegi bagi lot-lot selainnya (lihat perenggan 13).

(3) Tidak ada sebab kenapa nilaian berlainan dibuat bagi Lot 1989 dengan lot-lot yang lain-lain. Pemohon tidak menyatakan mengapa nilaian berlainan dibuat. Keempat-empat lot itu adalah sama dari segi jenis tanah, pegangan dan cukai tanah yang dikenakan. Permohonan pemohon dibuat tanpa asas dan dengan sendirinya tuntutan itu patut ditolak (lihat perenggan 13).

(4) Penilai responden juga di dalam laporan nilaiannya telah menggunakan cara perbandingan untuk mendapatkan kadar nilaian pasaran semasa bagi tanah terlibat. Di dalam laporan nilaiannya penilai responden telah mengemukakan lapan perbandingan. Daripada lapan perbandingan itu tiga perbandingan iaitu perbandingan-perbandingan 4, 5 dan 8 tidak berapa sesuai kerana perbandingan-perbandingan itu berada jauh dari tanah terlibat. Ada lima perbandingan yang telah dikemukakan oleh penilai responden yang lebih hampir dengan tanah terlibat yang mana adalah lebih sesuai untuk dijadikan perbandingan (lihat perenggan 14).

(5) Satu perkara yang tidak memuaskan berkenaan laporan penilaian penilai responden ialah nilaian semula yang dibuat oleh penilai responden keatas kadar nilai sebenar transaksi tanah perbandingan. Ini menurunkan kadar nilai di mana kadar transaksinya didapati tinggi dan meninggikan kadar nilai di mana kadar transaksi agak rendah. Yang sebaiknya ialah kadar sebenar transaksi perbandingan untuk menunjukkan kadar nilai 'willing seller' dan 'willing buyer' sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang. Oleh itu, mahkamah tidak mengambil kira nilaian semula yang dibuat oleh penilai responden ke atas perbandingan-perbandingan. Mahkamah hanya menggunakan kadar sebenar transaksi perbandingan untuk mendapatkan kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat (lihat perenggan 14).

(6) Berasaskan lima perbandingan penilai responden yang dapati sesuai, kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat ialah antara RM370,000 hingga RM450,000 sehektar. Dengan itu didapati kadar nilai pasaran semasa ialah lebih kurang RM410,000 sehektar (RM166,000 seekar). Berasaskan empat perbandingan yang telah dikemukakan oleh penilai pemohon pertama pula selepas diselaraskan didapati kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat ialah antara RM5 hingga RM6 satu kaki persegi. Dengan itu kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat ialah RM5.50 satu kaki persegi (RM237,000 sehektar). Dengan mengambil kira kadar nilai pasaran semasa yang diperoleh daripada perbandingan-perbandingan yang telah dikemukakan oleh penilai pemohon pertama dan penilai responden didapati kadar nilai semasa tanah terlibat ialah RM202,000 seekar (RM490,000 sehektar). Ini tidak banyak bezanya dengan pampasan yang telah diberikan oleh responden (lihat perenggan 20).

[**English summary**

Both references were heard together since they involved acquisition of the same lands. The lands sought to be acquired were four pieces of land in Johor Bahru. In reference No 15–347–96 the applicant was Foh Chong & Sons Sdn Bhd ('the first applicant'), the registered proprietor of the said lands. The applicant in the second reference was Prolink Development Sdn Bhd ('the second applicant'), ie party to whom the said lands were given for the purpose of development. Upon carrying out investigations, the respondent decided to pay compensation of RM7,423,866 including RM100,609.08 as payment for the easement holder. The first applicant was dissatisfied with the compensation on the grounds that it was lower than the current market value. The first applicant prayed for the compensation to be increased from RM7,424,000 to RM15,451,004.30 ie an increase of RM8,027,004.30. The first applicant stated that this increase was because the applicant's valuer had valued Lot 1989 at the rate of RM10 per square foot and whereas for lots 1990, 1991 and 1992 the applicant's valuer had valued them at the rate of RM8.50 per square foot. Whereas the second applicant prayed on the grounds that the compensation given was too high. All parties submitted their respective valuation reports. Applicant's counsel submitted that the compensation given by the respondent needed to be increased on the grounds that the affected lands were located in a rapidly developing area. The affected lands also had direct access to Lebuhraya Skudai and Pasir Gudang. The applicant's valuer also claimed that the affected lands had development potential and it was the first applicant's intention to keep the affected lands as a 'land bank'. The first applicant also stated that it was indeed its intention to develop the said lands by itself when the right time came since all surrounding infrastructure was already in place.

Held, dismissing the first applicant's application and affirming the compensation given by the respondent with no order as to costs:

(1) The principles of awarding compensation for land acquisitions are found in the First Schedule to the Land Acquisition Act 1960 (Act 486) wherein

it is stated that the compensation must be in accordance with the market value of the land in question at the time the land is gazetted for acquisition. The meaning of market value has been clearly defined in the case of *Ng Tiou Hong v Collector of Land Revenue Gombak* [1984] 2 MLJ 35 (see para 1).

(2) From the comparisons which were submitted in the first applicant's valuation report, there was no comparison where the transaction reached the rate of RM8.50 per square foot. The highest transaction (before making adjustment) was RM5 per square foot where after adjustment the rate was only RM6 per square foot. Therefore, there was no basis for the first applicant to claim compensation at the rate of RM10 per square foot for Lot 1989 and RM8.50 per square foot for the remaining lots (see para 13).

(3) There was no reason why different valuations were made for Lot 1989 and the other lots. The applicant did not state why the different valuations were made. All four lots were the same in the sense of type of land, holding and the quit rent imposed. The applicant's application was made without basis and due to that alone the application should be dismissed (see para 13).

(4) The respondent's valuer also in his valuation report had used the comparison method to obtain the current market value for the affected lands. In his valuation report, the respondent's valuer had put forward eight comparisons. Of the eight comparisons three comparisons ie comparisons 4, 5 and 8 were not appropriate because the comparisons were situated far way from the affected lands. There were five comparisons put forward by the respondent's valuer which were situated closer to the affected lands which were more appropriate to be used as comparisons (see para 14).

(5) One matter which was unsatisfactory with the respondent's valuer's valuation report was the re-valuation which was done by the valuer upon the actual transaction value of the comparison lands. This reduced the value where the transaction value was found to be high and increased the value where the transaction value was found to be low. The proper way is the actual rate of the comparison transaction to show the willing seller and willing buyer rates as required by the law. Therefore, the court did not take into account the re-valuation carried out by the respondent's valuer upon the comparisons. The court only used the actual rate of comparison transaction to obtain the current market value of the affected lands (see para 14).

(6) Based on the respondent's valuer's five comparisons which were found to be appropriate, the current market value of the affected lands was between RM370,000 to RM450,000 per hectar. Therefore, it was found that the current market value was about RM410,000 per hectar (RM166,000 per acre). Based on the first applicant's valuer's four comparisons after adjustment it was found that the current market value of the affected

lands was between RM5 to RM6 per square foot. Therefore, the current market value of the affected lands was RM5.50 per square foot (RM237,000 per hectar). Taking into account the current market value obtained from the comparisons submitted by the first applicant's valuer and the respondent's valuer, it was found that the current value of the affected lands was RM202,000 per acre (RM490,000 per hectar). This was not much different from the compensation given by the respondent (see para 20).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pampasan, lihat 8(2) *Mallal's Digest* (4h Ed, 2001 Reissue) perenggan 1582–1604.

Untuk kes-kes mengenai bantahan terhadap pampasan, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 1277–1292.

Untuk pengambilan tanah, lihat 8 *Halsbury's Laws of Malaysia*, perenggan [150.540].

Kes-kes yang dirujuk

Ng Tiou Hong v Collector of Land Revenue Gombak [1984] 2 MLJ 35 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pengambilan Tanah 1960

Rosli Dahlan (Allen & Gledhill) bagi pihak pemohon pertama.

Zaki Tun Azmi (Rashid & Lee) bagi pihak pemohon kedua.

Abdul Rasid bin Sudin (Pejabat Penasihat Undang-undang Negeri Johor) bagi pihak responden.

Mokhtar Sidin JCA:

[1] Prinsip-prinsip untuk memberikan pampasan kepada pengambilan-pengambilan tanah terdapat di dalam Jadual Pertama kepada Akta Pengambilan Tanah 1960 (Akta 486) di mana dinyatakan bahawa pampasan hendaklah mengikut harga pasaran (market value) tanah tersebut semasa tanah itu digazetkan untuk diambil. Apakah pengertian harga pasaran ini telah dihuraikan dengan panjang lebar di dalam kes *Ng Tiou Hong v Collector of Land Revenue Gombak* [1984] 2MLJ 35, iaitu satu keputusan Mahkamah Persekutuan. Syed Agil Barakbah HMP (ia semasa itu) di dalam penghakimannya di ms 37 menyatakan seperti berikut:

There are of course other principles that have to be applied according to the facts and circumstances of a particular case along the lines provided by the First Schedule to the Act and as decided from time to time by the courts. We consider the following as the main principles:

Firstly, market value means the compensation that must be determined by reference to the price which a willing vendor might reasonably expect to obtain from a willing purchaser. The elements of unwillingness or sentimental value on the part of the vendor to part with the land and the urgent necessity of the purchaser to buy have to be disregarded and cannot be made a basis for increasing the market value. It must be treated on the willingness of both the vendor to sell and the purchaser to buy at the market price without any element of compulsion. Secondly, the market price can be measured by a consideration of the prices of sales of similar lands in the neighbourhood or locality and of similar quality and positions. Thirdly, its potentialities must be taken into account. The nature of the land and the use to which it is being put at the time of acquisition have to be taken into account together with the likelihood to which it is reasonably capable of being put to use in the future eg the possibility of it being used for building or other developments. Fourthly, in considering the nature of the land regard must be given as to whether its locality is within or near a developed area, its distance to or from a town, availability of access road to and within it or presence of a road reserve indicating a likelihood of access to be constructed in the near future, expenses that would likely be incurred in leveling the surface and the like. Fifthly, estimates of value by experts are undoubtedly some evidence but too much weight should not be given unless it is supported by, or coincides with, other evidence.

The safest guide is evidence of sales of similar lands of similar quality or position in the locality at or prior to the time of acquisition. The prices paid for such sales can be used as comparables subject to making allowances for all the circumstances.

[2] Kedua-dua rujukan ini telah dibicarakan sekali kerana ia melibatkan pengambilan balik tanah yang sama. Tanah terlibat yang diambil balik adalah merupakan empat bidang tanah yang dikenali sebagai Lot-lot No 1989, 1990, 1991 dan 1992, Mukim Pulai, Daerah Johor Bahru. Tanah terlibat ini telah diwartakan untuk diambil balik pada 22 Jun 1993 untuk tujuan Projek Laluan Kedua Malaysia-Singapura dan Pembangunan Kawasan Gelang Patah. Keluasan tanah terlibat yang diambil ialah: Lot 1989 seluas 4.039 hektar; Lot 1990 seluas 4.044 hektar; Lot 1991 seluas 4.044 hektar dan Lot 1992 seluas 4.047 hektar. Di dalam rujukan No 15–347–96 pemohon ialah Foh Chong & Sons Sdn Bhd (selepas ini disebut sebagai 'pemohon pertama') iaitu pemilik berdaftar tanah terlibat, manakala responden adalah Pentadbir Tanah Daerah, Johor Bahru. Responden di dalam rujukan ini adalah juga responden di dalam rujukan tanah No 15–384–96, manakala pemohonnya ialah Prolink Development Sdn Bhd (selepas ini disebut sebagai 'pemohon kedua') iaitu pihak kepada siapa tanah terlibat telah diberikan untuk dimajukan. Siasatan telah dijalankan oleh responden yang telah memutuskan pada 21 April 1995 untuk memberi pampasan sejumlah RM7,423,866 termasuk bayaran sejumlah RM 100,609.08 bagi pemegang Ismen.

[3] Pemohon pertama di dalam permohonannya menyatakan yang ia tidak berpuas hati di atas pampasan yang telah diberikan itu kerana adalah lebih rendah dari kadar nilai pasaran semasa. Pemohon kedua pula memohon di atas alasan bahawa pampasan yang telah diberikan oleh responden adalah ringgi. Sebagaimana yang saya nyatakan di atas, saya telah mengarahkan supaya kedua-dua rujukan ini dibicarakan bersama kerana kedua-duanya melibatkan tanah yang sama

dimana keputusan saya ke atas pampasan akan menambat kedua-dua pemohon. Di awal perbicaraan, peguam pemohon pertama telah membantah locus standi pemohon kedua di mana pemohon pertama menyatakan semasa pengambilan dibuat pemohon kedua tidak mempunyai apa-apa kepentingan ke atas tanah terlibat. Saya telah menolak bantahan itu kerana semua pihak tahu yang semua tanah yang diambil akan dipindahmilik kepada pemohon kedua untuk pembinaan Laluan Kedua Malaysia-Singapura dan Pembangunan Kawasan Gelang Fatah. Itu merupakan kepentingan pemohon kedua.

[4] Semasa perbicaraan, pemohon pertama telah mengemukakan laporan nilaian yang telah disediakan oleh syarikat penilai CH Williams Talhar & Wong. Responden pula telah mengemukakan laporan nilaian yang telah disediakan oleh Jabatan Penilaian dan Perkhidmatan Harta, Negeri Johor. Pemohon kedua pula telah mengemukakan laporan nilaian yang telah disediakan oleh Syarikat Jones Lang Wooten. Walau bagaimanapun, peguam pemohon kedua telah menyatakan bahawa ia akan menggunakan laporan nilaian responden. Di samping itu, pihak pemohon pertama telah mengemukakan dua afidavit yang diikrarkan oleh Fong Kin pada 16 November 1996 dan 24 December 1996.

[5] Sebagaimana yang dinyatakan di atas, tanah terlibat terdiri dari empat keping tanah berdampingan antara satu sama lain. Ianya terletak di barat laut Bandaraya Johor Bahru lebih kurang 12km. dari Bandaraya Johor Bahru. Ianya juga berdampingan dengan Taman Perling tetapi berada di belakang Taman Perling dan jalan masuk ke tanah terlibat ialah jalan persisiran Taman Perling. Di sekeliling tanah terlibat terdapat beberapa projek pembangunan yang telah atau sedang dibangunkan. Di antaranya ialah Taman Perling, Taman Ungku Tun Aminah, Taman Damai Jaya, Taman Timor, Taman Selesa Jaya dan kawasan perindustrian yang dikenali sebagai JB Perdana Indsustrial Park. Di samping itu juga terdapat ladang-ladang getah dan kelapa sawit. Semua kemudahan asas boleh disambung kepada tanah terlibat dan pengangkutan awam juga boleh diperoleh. Mengikut Pejabat Perancangan Bandar dan Desa Negeri Johor, tanah terlibat telah dizonkan untuk perumahan. Semasa pengambilan balik tanah terlibat hanya pemilik berdaftar Lot 1989 yang telah memohon untuk memajukan lot tersebut. Kesemua empat bidang tanah terlibat adalah jenis kekal dan untuk kegunaan pertanian.

[6] Di dalam penghujahannya peguam pemohon pertama telah memohon supaya pampasan RM7,424,000 yang diberi oleh responden dinaikkan kepada RM15,451,004.30. Untuk mendapatkan kenaikan itu penilai pemohon pertama menyatakan di dalam laporan nilaiannya bahawa tanah terlibat di kawasan yang aktif dibangunkan. Tanah terlibat juga mempunyai laluan terus ke Lebuhraya Skudai dan Pasir Gudang. Tanah terlibat juga dikatakan oleh penilai pemohon pertama mempunyai potensi pembangunan dan adalah menjadi hasrat pemohon pertama yang tanah terlibat dijadikan 'bank tanah'. Pemohon pertama juga menyatakan memang hasratnya untuk membangunkan tanah terlibat itu sendiri apabila sampai masa yang sesuai memandangkan semua infrastruktur sekitaran telah sedia ada di Taman Perling dan Taman Perindustrian Johor.

[7] Sebagaimana yang telah saya nyatakan di atas, pemohon pertama memohon pampasan dinaikkan daripada RM7,424,000 kepada RM15,451,004.30 iaitu tambahan sebanyak RM8,027,004.30. Pemohon pertama menyatakan penambahan ini berlaku kerana penilai pemohon telah menilai Lot 1989 pada kadar RM10 satu kaki persegi manakala Lot-lot 1990, 1991 dan 1992 penilai pemohon telah menilainya pada kadar RM8.80 satu kaki persegi. Pemohon pertama menyatakan mengikut laporan penilaian penilainya pampasan yang sepatutnya adalah seperti berikut:

Lot	Kadar	Jumlah Pampasan
1989	RM10 skp (RM435,600 seekar) x 9.98125 ekar	RM4.347,832.50
1990, 1991 & 1992	RM8.50 skp (RM370,260 seekar) x (9.9375 + 9.9375 + 10,000 ekar)	RM11,103,171.80
	Jumlah Penuh	RM15,451,004.30

[8] Mengikut penilai pemohon pertama, beliau mendapat kadar nilai yang dinyatakan di atas dengan menggunakan asas perbandingan sebagaimana yang terdapat di dalam laporan nilaiannya. Penilai pemohon pertama di dalam laporan nilaiannya telah mengemukakan empat perbandingan untuk dijadikan asas. Tarikh yang relevan di dalam rujukan ini ialah 22 Jun 1993 iaitu tarikh pengambilan balik itu diwartakan. Perbandingan-perbandingan yang telah digunakan oleh penilai pemohon pertama terdapat di Appendix C laporan nilaiannya.

[9] Perbandingan 1 penilai pemohon pertama ialah transaksi ke atas sebahagian daripada Lot 1989 itu sendiri yang berlaku pada bulan April 1990 dan bulan Disember 1990 kerana terdapat dua perjanjian jualbeli. Di dalam perjanjian jualbeli yang dilaksanakan pada bulan April 1990 pembelinya adalah seorang bernama Kam Kim Kwa dan penjualnya adalah pemohon pertama. Keluasan tanah yang ditransaksikan ialah 23,595 kaki persegi (2,191.98 meter persegi) dan ditransaksikan pada harga RM165,165 iaitu pada kadar nilai RM7 satu kaki persegi (RM75.35 satu meter persegi). Penilai pemohon pertama seterusnya menyatakan bahawa tanah itu telah ditransaksikan semula dengan harga RM300,000 iaitu pada kadar RM12.71 satu kaki persegi). Penilai pemohon pertama tidak menyatakan tarikh sebenar transaksi semula itu terjadi, kemungkinan selepas tarikh pengambilan balik tanah terlibat. Dengan itu saya tidak mengambil kira transaksi semula ini. Transaksi kedua Lot 1989 berlaku pada bulan Disember 1990 (tarikh perjanjian jual beli dilaksanakan). Keluasan tanah yang ditransaksikan ialah 194,598 kaki persegi (18,078.15 meter persegi) pada harga RM1,167,588

iaitu pada kadar RM6 satu kaki persegi (RM64.58 satu meter persegi). Pembeli tanah tersebut ialah Persatuan Buddhist Nichiren Shoshu Malaysia dan penjualnya ialah pemohon pertama. Saya perhatikan kadar nilai transaksi kedua ini telah menurun iaitu daripada RM7 satu kaki persegi kepada RM6 satu kaki persegi. Dengan itu saya mengambil RM6 satu kaki persegi sebagai kadar nilai semasa kerana transaksi yang kedua itu berlaku kemudian daripada transaksi pertama dan keluasan yang ditransaksikan adalah lebih luas.

[10] Perbandingan 2 penilai pemohon pertama ialah transaksi ke atas Lot 659, 660 dan MLO 1424 Mukim Pulai, Johor Bahru. Keluasan keseluruhan tanah yang ditransaksikan ialah 5,8375 ekar (2.3624 hektar). Transaksi ini berlaku pada bulan Jun 1993 (perjanjian jual beli dilaksanakan) manakala pindahmilik berlaku pada bulan Disember 1993. Pembeli tanah perbandingan ialah Teraju Mewah Sdn Bhd, manakala penjualnya ialah Lim Yong Lee dan Iain-lain. Tanah perbandingan ini telah ditransaksikan pada harga RM2,034,252 iaitu pada kadar nilai RM8 satu kaki persegi (RM86.11 satu meter persegi). Saya perhatikan perjanjian jualbeli itu dilaksanakan pada tarikh yang agak sama dengan pengambilan balik tanah terlibat tetapi pindahmilik berlaku selepas tarikh pengambilan balik. Besar kemungkinan kedua-dua pihak telah mengetahui berkenaan projek Laluan Kedua Malaysia-Singapura dan pembangunan Kawasan Gelang Patah dan dengan itu kadar nilainya adalah tinggi. Sekiranya perbandingan ini didapati sesuai maka penyelarasan perlu dibuat. Saya dapati keluasan tanah perbandingan adalah lebih kecil daripada tanah terlibat. Dengan itu tanah perbandingan lebih senang ditransaksikan dan ini memberikan kelebihan kepada tanah perbandingan yang pada pendapat saya sebanyak 20%. Saya juga dapati kedudukan tanah perbandingan adalah lebih dekat dengan Pekan Tampoi iaitu satu kawasan yang semasa pengambilan balik tanah terlibat dibuat sedang giat dibangunkan. Dengan itu, saya memberikan kelebihan sebanyak 20% lagi. Dari segi masa dan jenis tanah saya dapati tanah perbandingan dan tanah terlibat adalah sama. Dengan itu, kelebihan tanah perbandingan pada keseluruhannya ialah 40%, Setelah diselaraskan saya dapati kadar nilai tanah terlibat ialah lebih kurang RM4.80 satu kaki persegi.

[11] Perbandingan 3 penilai pemohon pertama ialah transaksi ke atas Lot 2373–2376 dan 2378–2387 Mukim Tebrau, Johor Bahru seluas 73,0125 ekar (29.55 hektar). Jenis tanah adalah sama dengan tanah terlibat iaitu pertanian tetapi tanah perbandingan telah dizonkan untuk kegunaan perindustrian. Tanah perbandingan telah diambil balik pada 13 Ogos 1992 (tarikh diwartakan). Pampasan yang telah diberikan oleh Pentadbir Tanah ialah RM18,961,967.25 iaitu pada kadar RM5.96 satu kaki persegi (RM64.18 satu meter persegi). Oleh kerana tanah perbandingan telah dizonkan untuk kegunaan perindustrian saya memberikan kelebihan sebanyak 20%. Dari segi keluasan saya dapati tanah terlibat lebih kecil dari tanah perbandingan dan dengan itu saya memberikan kelebihan kepada tanah terlibat sebanyak 10%. Dari segi masa saya dapati perbezaan antara pengambilan tanah dengan tanah terlibat ialah 10 bulan. Dengan itu saya memberikan

kelebihan kepada tanah terlibat sebanyak 5%. Dari segi kedudukan tanah saya dapati hampir sama. Dengan itu kelebihan keseluruhan tanah perbandingan ialah sebanyak 5%. Apabila diselaraskan saya dapati kadar nilai berasaskan perbandingan ini ialah RM5.20 satu kaki persegi.

[12] Perbandingan 4 penilai pemohon pertama ialah transaksi ke atas Lot PTD 38895 dan PTD 38898 Daerah Pulai, Johor Bahru yang telah ditransaksikan pada bulan April 1993 (tarikh perjanjian jualbeli dilaksanakan). Tarikh pindahmilik pada Ogos 1993. Tarikh ini saya perhatikan adalah lebih kurang sama dengan pengambilan balik tanah terlibat. Penjual adalah dua orang individu dan pembelinya ialah Shoetech Sdn Bhd. Perbandingan ini telah ditransaksikan pada harga RM1,184,250 iaitu pada kadar RM5.74 satu kaki persegi (RM61.78 satu meter persegi). Dari segi masa saya dapati adalah sama manakala tanah perbandingan lebih kecil dari tanah terlibat. Dengan itu saya memberikan kelebihan 10% kepada tanah perbandingan. Setelah diselaraskan saya dapati kadar nilai tanah terlibat ialah lebih kurang RM5 satu kaki persegi.

[13] Dari keempat-empat perbandingan yang telah dikemukakan oleh penilai pemohon pertama, saya dapati transaksi yang paling tinggi sebelum penyelarasan ialah RM8 satu kaki persegi dan paling rendah ialah RM5.74 satu kaki persegi. Menurut peguam pemohon pertama, pemohon menuntut pampasan pada kadar RM10 satu kaki persegi bagi Lot 1989 dan RM8.50 satu kaki persegi bagi Lot-lot 1990, 1991 dan 1992. Dari perbandingan-perbandingan yang telah dikemukakan di dalam laporan nilaian pemohon pertama saya mendapati tidak ada mana-mana perbandingan di mana transaksinya mencapai kadar nilai RM8.50 satu kaki persegi. Transaksi yang paling tinggi (sebelum penyelarasan dibuat) ialah RM8 satu kaki persegi di mana selepas penyelarasan dibuat kadar nilainya hanyalah RM6 satu kaki persegi. Dengan itu saya mendapati tidak ada asas untuk pemohon pertama memohon pampasan pada kadar nilai RM10 satu kaki persegi bagi Lot 1989 dan RM8.50 satu kaki persegi bagi lot-lot selainnya. Saya juga mendapati tidak ada sebab kenapa nilaian berlainan dibuat bagi Lot 1989 dengan lot-lot yang lain-lain. Pemohon tidak menyatakan mengapa nilaian berlainan dibuat. Saya dapati keempat-empat lot itu adalah sama dari segi jenis tanah, pegangan dan cukai tanah yang dikenakan. Permohonan pemohon dibuat tanpa asas dan dengan sendirinya tuntutan itu patut ditolak. Penilai pemohon pertama sepatutnya lebih berhati-hati apabila membuat tuntutan bahawa tuntutan itu mempunyai asas dan tidak membuat tuntutan hanya untuk mendapatkan pampasan yang tinggi sahaja.

[14] Penilai responden juga di dalam laporan nilaiannya telah menggunakan cara perbandingan untuk mendapatkan kadar nilaian pasaran semasa bagi tanah terlibat. Di dalam laporan nilaiannya penilai responden telah mengemukakan lapan perbandingan. Daripada lapan perbandingan itu saya dapati tiga perbandingan iaitu perbandingan-perbandingan 4, 5 dan 8 tidak berapa sesuai kerana saya dapati perbandingan-perbandingan itu berada jauh dari tanah terlibat. Saya dapati ada lima perbandingan yang telah dikemukakan oleh penilai responden yang

lebih hampir dengan tanah terlibat sebagaimana yang dapat dilihat di dalam peta kasar yang dikemukakan dan saya dapati adalah lebih sesuai untuk dijadikan perbandingan. Satu perkara yang saya dapati tidak memuaskan berkenaan laporan penilaian penilai responden ialah nilaian semula yang dibuat oleh penilai responden ke atas kadar nilai sebenar transaksi tanah perbandingan. Penilaian semula ini saya perhatikan bukan untuk tujuan duti setem di mana duti yang dikenakan adalah nilai transaksi sebenar. Pada pendapat saya ini menurunkan kadar nilai di mana kadar transaksinya didapati tinggi dan meninggikan kadar nilai di mana kadar transaksi agak rendah. Ini didapati dilakukan oleh penilai-penilai di Jabatan Penilaian Negeri Johor sahaja. Pada pendapat saya, yang sebaiknya ialah kadar sebenar transaksi perbandingan untuk menunjukkan kadar nilai 'willing seller' dan 'willing buyer' sebagaimana yang dikehendaki oleh undang-undang. Dengan itu saya tidak mengambil kira nilaian semula yang dibuat oleh penilai responden ke atas perbandingan-perbandingan. Saya hanya menggunakan kadar sebenar transaksi perbandingan untuk mendapatkan kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat.

[15] Perbandingan 1 penilai responden ialah transaksi ke atas Lot 2324 dan 2325 Mukim Pulai yang telah ditransaksikan pada 29 Mac 1990 (tarikh perjanjian) iaitu lebih kurang tiga tahun sebelum pengambilan balik tanah terlibat. Keluasan tanah perbandingan ialah 4.05 hektar iaitu lebih kurang sama dengan keluasan tiap-tiap satu lot tanah terlibat. Tanah perbandingan ini telah ditransaksikan pada kadar nilai RM322,667 sehektar. Penilai responden telah menilai transaksi itu pada kadar nilai RM270,000 sehektar. Mengikut catatan penilai cukai setem dikenakan ialah balasan sebenar. Dengan itu saya tidak mengerti mengapa nilaian dibuat kepada balasan yang dibuat kecuali penilai responden ingin menurunkan kadar nilai untuk mendapatkan kadar yang dikehendakinya. Tanah ini berada di zon pembangunan bercampur kediaman dan perdagangan sebagaimana juga tanah terlibat. Jika dilihat dari segi kedudukan tanah dengan Taman Perling yang sudah dan sedang dimajukan, tanah perbandingan berada di belakang tanah terlibat. Untuk mendapatkan kadar nilai tanah terlibat penyelarasan perlu dibuat dari segi masa dan kedudukan tanah yang kedua-duanya menyebelahi tanah terlibat manakala yang lain-lain adalah sama. Dari segi masa saya memberikan kelebihan sebanyak 30% untuk tiga tahun dan dari segi kedudukan saya memberikan kelebihan sebanyak 10%. Dengan itu kelebihan keseluruhan tanah terlibat keatas tanah perbandingan ialah 40%. Dengan itu kadar nilai tanah terlibat berasaskan tanah perbandingan di mana penyelarasan telah dibuat ialah lebih kurang RM451,000 sehektar.

[16] Perbandingan 2 penilai responden ialah transaksi ke atas Lot-lot 2300–2305, 2307–2322 dan 2326–2334 Mukim Pulai, Johor Bahru seluas 62.73 hektar. Tanah ini telah ditransaksikan pada 30 Mei 1990 iaitu lebih kurang tiga tahun sebelum pengambilan tanah terlibat. Tanah perbandingan ini telah ditransaksikan pada kadar RM207,237 sehektar. Semasa transaksi ini dibuat tanah perbandingan bukanlah di dalam zon pembangunan dan kediaman dan

perdagangan. Ini dapat dilihat apabila permohonan pemilik untuk dibangunkan sebagai tanah perusahaan telah ditolak. Kedudukan tanah ini di belakang tanah terlibat dan lebih jauh ke dalam dari Taman Perling jika dibandingkan dengan perbandingan 1. Saya juga mendapati tanah terlibat mempunyai kelebihan ke atas tanah perbandingan. Dari segi masa, saya memberikan kelebihan 30%. Dari segi kedudukan tanah saya memberikan kelebihan 10%. Dari segi tanah zon saya memberikan kelebihan sebanyak 40%. Dari segi keluasan tanah saya mendapati keluasan tanah perbandingan adalah jauh lebih besar dari tanah terlibat, saya mendapati kelebihan 20% berpihak kepada tanah terlibat. Dengan itu saya dapati kelebihan tanah terlibat ke atas tanah perbandingan ialah 100%. Berasaskan kadar nilai transaksi tanah perbandingan RM207,237 sehektar dan memberikan kelebihan 100% kepada tanah perbandingan, saya dapati kadar nilai semasa tanah terlibat ialah lebih kurang RM415,000 sehektar.

[17] Perbandingan 3 penilai responden ialah transaksi ke atas Lot-lot 2297, 2298, 2299 dan 2306 Mukim Pulai, Johor Bahru yang ditransaksikan pada 30 Mei 1990 (tarikh perjanjian). Tanah perbandingan ini bersebelahan dengan tanah perbandingan 2. Saya mendapati pembeli di dalam perbandingan ini adalah pembeli tanah perbandingan 2 dan tarikh pembelian ialah pada tarikh yang sama. Keluasan tanah perbandingan ini ialah 8.091 hektar iaitu lebih dua kali ganda besarnya dari tiap-tiap satu lot tanah terlibat. Balasan transaksi perbandingan ialah pada kadar nilai RM210,000 sehektar. Saya dapati kelebihan tanah terlibat ini adalah sama dengan kelebihan ke atas tanah perbandingan 2 kecuali keluasan tanah di mana saya tidak memberi apa-apa kelebihan bagi keluasan. Dengan itu kelebihan tanah terlibat ke atas tanah perbandingan ialah 80%. Setelah penyelarasan dibuat kadar nilai tanah terlibat berasaskan perbandingan 3 ialah RM378,000 sehektar.

[18] Perbandingan 6 penilai responden ialah transaksi ke atas Lot-lot 659 dan 660 Mukim Pulai, Johor Bahru yang telah ditransaksikan pada 15 Jun 1993. Perbandingan 6 ini adalah perbandingan 2 penilai pemohon pertama yang telah saya ulas di atas. Dengan itu saya tidak perlu mengulasnya lagi. Saya mendapati ini adalah perbandingan bersama (common comparable) dan adalah merupakan perbandingan terbaik.

[19] Perbandingan 7 adalah transaksi ke atas Lot 236 Mukim Pulai, Johor Bahru yang telah ditransaksikan pada 17 Julai 1993. Keluasan tanah perbandingan ini ialah 2.16 hektar dan telah ditransaksikan pada kadar nilai RM484,378 sehektar. Perbandingan ini telah ditransaksikan pada waktu yang sama dengan tarikh pengambilan balik. Tanah ini telah dizonkan sebagai perumahan iaitu sama dengan tanah terlibat. Tanah perbandingan ini juga berhampiran dengan Taman Perling. Kelebihan tanah perbandingan ke atas tanah terlibat ialah dari segi keluasan di mana saya dapati keluasan tanah perbandingan adalah lebih kecil dari tanah terlibat. Dengan itu saya memberikan kelebihan 10% kepada tanah perbandingan, Berasaskan perbandingan ini saya dapati kadar nilai tanah terlibat ialah lebih kurang RM440,000 sehektar.

[20] Berasaskan lima perbandingan penilai responden yang saya dapati sesuai, saya mendapati kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat ialah antara RM370,000 hingga RM450,000 sehektar. Dengan itu saya mendapati kadar nilai pasaran semasa ialah lebih kurang RM410,000 sehektar (RM166,000 seekar). Berasaskan empat perbandingan yang telah dikemukakan oleh penilai pemohon pertama pula selepas diselaraskan saya dapati kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat ialah antara RM5 hingga RM6 satu kaki persegi. Dengan itu saya mendapati kadar nilai pasaran semasa tanah terlibat ialah RM5.50 satu kaki persegi (RM237,000 sehektar). Dengan mengambil kira kadar nilai pasaran semasa yang saya peroleh daripada perbandingan-perbandingan yang telah dikemukakan oleh penilai pemohon pertama dan penilai responden saya dapati kadar nilai semasa tanah terlibat ialah RM202,000 seekar (RM490,000 sehektar). Ini tidak banyak bezanya dengan pampasan yang telah diberikan oleh responden.

[21] Di atas sebab-sebab yang saya nyatakan di atas, saya menolak permohonan pemohon pertama. Pampasan yang telah diberikan oleh responden dikekalkan. Tiada perintah ke atas kos. Semua deposit dikembalikan kepada pihak-pihak yang berkenaan.

Permohonan ditolak.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum

A B C D E F G H I